

# **LA VALORACIÓN DE INMUEBLES EN LOS IMPUESTOS CEDIDOS A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.**

**Ana M<sup>a</sup> Ibiza García-Junco**  
**Escala Técnica de Gestión**  
**de Organismos Autónomos:**  
**Especialidad de Gestión Catastral.**

- 1. Introducción.**
- 2. El valor de los bienes inmuebles.**
  - 2.1. Valoración de bienes de naturaleza urbana..**
    - 2.1.1. Métodos sintéticos.**
    - 2.1.2. Métodos analíticos.**
  - 2.2. Valoración de bienes de naturaleza rústica.**
    - 2.2.1. Métodos sintéticos.**
    - 2.2.2. Métodos analíticos.**
- 3. La valoración catastral.**
  - 3.1. Bienes de naturaleza urbana.**
  - 3.2. Bienes de naturaleza rústica.**
- 4. Sistemas de valoración en las CCAA de régimen común.**
- 5. Propuestas para un único valor fiscal.**
- 5. Conclusiones.**

## **1. Introducción.**

La propiedad inmobiliaria constituye un pilar fundamental en las sociedades occidentales, y entre ellas, en el Estado español. No obstante, este derecho se caracteriza por su evolución a lo largo de la historia. Si bien en la época clásica era concebido como el poder o señorío más amplio sobre la cosa, cuya extensión abarcaba desde el cielo hasta lo más profundo de la tierra, la regulación del Código Civil aporta ya una concepción menos absolutista del dominio<sup>1</sup>. Con la publicación de la Constitución española, lo que entendíamos desde un punto de vista estático, “tener”, se va a transformar en

---

<sup>1</sup> El art. 348 del Cc define la propiedad como “*derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”.

algo esencialmente dinámico, que tiene atribuida una función social<sup>2</sup>. A partir de la regulación constitucional, este derecho ya no puede ejercitarse mirando sólo el interés individual, sino que deberá tener en cuenta a la colectividad, lo que llevará implícitos, además de derechos, deberes que conllevarán “un hacer” o actividad determinada.

El patrimonio inmobiliario tiene una importancia fundamental en la vida económica de cualquier país. Como expresión de riqueza, presupone una determinada capacidad económica fácil de cuantificar, y difícil de ocultar. Este hecho no pasa desapercibido ante las distintas Administraciones Públicas, que lo gravan sistemáticamente en lo que se ha venido en llamar “fiscalidad inmobiliaria”<sup>3</sup>.

En la imposición inmobiliaria se grava “el valor de los bienes”, pese a que no existe un único valor fiscal atribuible a edificios y terrenos. Ello nos lleva a adentrarnos en este estudio en un verdadero laberinto de principios y reglas de valoración, acentuado por la propia estructura descentralizada del Estado

---

<sup>2</sup> El art.33 de la Constitución establece: “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.”

<sup>3</sup> No obstante, la mayoría de las figuras tributarias no definen la propiedad inmobiliaria, por lo que para delimitar estos bienes habremos de acudir al artículo 334 del Código Civil, el cuál establece: “Son bienes inmuebles:

1. Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
2. Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble.
3. Todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
4. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
5. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
6. Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
7. Los abonos destinados al cultivo de la heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
8. Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
9. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

español. De esta forma, el valor de transmisión atribuido a un bien situado en la Comunidad Autónoma de Andalucía, no será igual al que hubiera tenido de estar situado en la Comunidad Balear.

## **2. El valor de los bienes inmuebles.**

La valoración es algo tan subjetivo que puede variar en función del sujeto que la realiza, y de la finalidad a la que va dirigida, por lo que no existe un procedimiento general. En la práctica, se confunden a menudo conceptos como “valor”, expresión cuantitativa de la estima de un bien, y “precio”, contraprestación para su transmisión.

La diversidad de métodos de valoración determina que, para conocer el precio que se puede obtener en un determinado momento en un mercado libre, en función de la oferta y la demanda, utilicemos reglas específicas, mientras que si queremos obtener el rendimiento del bien, tendremos que utilizar otros parámetros. El valor se modifica si éste debe garantizar una deuda. Y adquiere unas características especiales cuando la Administración realiza la valoración a efectos de expropiación o para garantizar un ingreso a las arcas públicas.

No obstante, todos estos sistemas valorativos están interrelacionados, ya que es el mercado, en definitiva, quien va determinando el valor de los bienes. Es por ello que cuando los distintos procedimientos de estimación del valor se comparan con el mercado, el término “precio de mercado” (referido a un determinado instante de tiempo) se sustituye por el concepto “valores de mercado” (precios medios en situaciones medias y supuesto un mercado transparente y real).

Para establecer un criterio de valoración, se debe establecer primero el objeto de la valoración así como el fin de la misma: no es igual valorar una finca rústica en explotación que un bloque de pisos. A lo largo de estudio vamos a ver cómo las Comunidades Autónomas, previamente a la fijación del valor de los bienes inmuebles, distingue entre bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica, lo que nos obliga a definir qué se entiende por

uno u otro concepto. La sistemática seguida en más de la mitad de las Comunidades Autónomas justifica sobradamente que utilicemos los criterios catastrales para definirlos y encuadrarlos en una u otra categoría.

## **2.1. Valoración de bienes de naturaleza urbana.**

La Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales, de 28 de diciembre, al regular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, define el suelo urbano en el art. 62<sup>4</sup>. Éste, en líneas generales, será el que la legislación urbanística defina como urbano, y aquél que tenga sus características, por disponer de vías pavimentadas o encintado de aceras, alcantarillado, suministro de agua y energía eléctrica, y alumbrado público. Adquirirá también la condición de suelo urbano el ocupado por construcciones de esta naturaleza<sup>5</sup>.

Para definir las construcciones de naturaleza urbana, la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales utiliza un método residual: todas las construcciones son urbanas, excepto las que hayan sido calificadas expresamente como de naturaleza rústica<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup>“A efecto de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana a) el suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal. Asimismo, tendrá la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuentén, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana. Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto”.

<sup>5</sup>La Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, define en su artículo 8, el suelo urbano como el suelo transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística”. También son urbanos los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo. El suelo urbanizable se define en el artículo 10 como aquél que no sea urbano o no urbanizable, y pueda ser objeto de transformación, de acuerdo con la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

<sup>6</sup> La Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales define de forma exhaustiva las construcciones de naturaleza urbana en su art.62.b) entendiéndolo por tales: los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo, y el uso, aunque sean perfectamente transportables y el terreno no pertenezca al dueño de la construcción. También son construcciones las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos. Así mismo se consideran construcciones de naturaleza urbana las obras de urbanización y de

### 2.1.1. Métodos sintéticos.

El objeto de estos procedimientos es la estimación de un valor de mercado. Este método puede ser especialmente útil cuando el tasador cuenta con experiencia en esta clase de trabajos y es buen conocedor de las transacciones comerciales de inmuebles que se realizan en la localidad.

En el caso de bienes urbanos, se puede calcular su valor en venta en función de uno de los siguientes elementos, a los que se aplicarán los respectivos precios o valores unitarios:

- **Por volumen del edificio:** Se tiene en cuenta el volumen del edificio, desde el sótano a la cubierta (metros cúbicos). Esta valoración es adecuada para locales de espectáculos o naves industriales, en los que la altura de la edificación es un factor determinante.

- **Por superficie de las plantas** del edificio (metros cuadrados). Se mide la superficie construida o útil de cada planta y a la superficie total resultante se le aplica el precio unitario por metro cuadrado construido o útil, en función del uso o destino, calidad, estado de conservación, etc.

- **Por valoración de recintos o huecos** de uso determinado. Se aplica a cada hueco el precio corriente de la localidad, según sea interior o exterior, y en función de la situación del edificio.

También se pueden considerar como valoraciones sintéticas:

---

mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, las presas, saltos de agua y embalses incluido el lecho de los mismos, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones. Después de hacer esta enumeración, la Ley establece un método residual, considerando urbanas las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo siguiente.

- **El valor consolidado:** valor en venta deducido de ventas hechas en épocas recientes, de la propia finca o de otras análogas (valor por comparación).

- **El valor convencional** que puede establecer el mercado, sin atender a las rentas ni a los costes de construcción de los edificios, estableciéndose con tanta fijeza que acaba por tomar carácter real (valor consolidado).

- **El valor en potencia**, considerando el aumento o disminución del valor que puede experimentar el bien en un futuro próximo.

### **2.1.2.Métodos analíticos.**

Es éste un método típico de valoración de edificaciones, ya que consiste en obtener el valor real del edificio en el momento de la valoración, partiendo de sus componentes básicos. Lo que se hace es analizar cada uno de los factores que intervienen en el valor del ese edificio, sin tomar como base comparativa ningún otro semejante.

Esta valoración analítica puede hacerse por alguno de los siguientes procedimientos:

- Si la edificación ha agotado su **vida útil** y está en condiciones de proceder a su derribo, se calcula a partir del valor del terreno o suelo y de los materiales que se obtengan de la demolición.

- Por el **valor de reposición**, que considera el valor actual del solar y el valor actual de la construcción que lo ocupa (valor de reposición).

- Por el **valor en renta**, que se calcula capitalizando la renta líquida que se obtiene de un edificio. Con este método, podemos calcular tanto el valor del solar como el de la edificación, ya que, una vez calculado el valor total de la edificación, si restamos el valor de la construcción, obtendremos el valor del suelo.

## **2.2. Bienes de naturaleza rústica.**

El art. 63 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales hace una interpretación muy amplia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, y los define residualmente como aquellos que no tengan la consideración de urbanos. Por lo que respecta a las construcciones, considera de naturaleza rústica los edificios e instalaciones de carácter agrario, situados en terrenos de naturaleza rústica e indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales<sup>7</sup>.

El mercado de este tipo de fincas tiene unas peculiaridades específicas, que repercuten forzosamente en los métodos de valoración empleados. En primer lugar se caracteriza por su falta de homogeneidad: si ya las fincas de un mismo término difieren unas de otras en función de la calidad de la tierra, la distancia a núcleos urbanos, mejoras introducidas en la explotación, riesgos meteorológicos y otros factores, estas diferencias serán mucho más acusadas cuando nos situemos en otra comarca o incluso Comunidad Autónoma. En segundo lugar, este mercado carece de transparencia; las transacciones de bienes rústicos se caracterizan por su rareza, al igual que las transacciones de empresas. De poco nos servirá la información de la que podemos disponer si las últimas compraventas tuvieron lugar hace tiempo, con unas condiciones de mercado distintas. El falseamiento de los precios motivado por el fraude fiscal, contribuye a la opacidad que caracteriza a este mercado.

### **2.2.1. Métodos sintéticos.**

El cálculo de un valor sintético de bienes de naturaleza rústica supone comparar la finca A, que se quiere valorar, con otra finca B, cuyo valor de mercado se conoce por información sobre alguna transacción reciente. Al valor final se puede llegar por los siguientes métodos:

---

<sup>7</sup> La Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, define los bienes de naturaleza rústica como suelos no urbanizables, que son terrenos sujetos a un régimen especial de protección.

- **Método por clasificación o por estimación directa:** Consiste en clasificar las fincas rústicas de una comarca en grupos relativamente homogéneos, en función de sus características técnicas y económicas y estimar un precio de mercado para cada clase. La valoración de una finca se reduce a situarla en el grupo que le corresponda.

- **Método sintético por corrección:** Se parte de un valor general, llamado precio normal, asignable a la finca de tipo medio dentro de una clase, y se va estudiando este valor en función de algunas de las características que se supone que influyen en él.

- **Método de los valores típicos:** consiste en estimar el valor de una finca a partir de unos coeficientes asignados a cada una de las partes en que puede dividirse dicha finca, atendiendo a sus aprovechamientos, cultivos, calidad de la tierra, etc. Se utiliza una escala en la cuál el valor máximo lo tendría un tipo determinado de cultivo, de forma que, para los otros, el valor de la tierra sería un porcentaje de ese valor máximo.

- **Método sintético de comparación espacial:** se compara la finca A con otras fincas B, C, D situadas en parajes diferentes dentro de la misma comarca, pero destinadas al mismo cultivo. La comparación se efectúa estudiando una o varias características comunes a las fincas A, B, C, D, que pueden ser la producción bruta, el canon de arrendamiento, la distancia de la parcela a un centro urbano, la edad de las plantaciones etc.

- **Método sintético de comparación temporal:** El valor de mercado de la finca A en el momento presente se deduce por comparación de los valores de la misma finca en momentos anteriores.

- **Procedimiento “a impresión”, “a vista”, o del “leal saber y entender”:** este procedimiento, usado en España durante mucho tiempo, parte de la sola experiencia del valorador por su condición de experto, sin ningún rigor ni fundamento. Aunque en todo procedimiento estimativo subyace una

cierta discrecionalidad que provoca que valoraciones efectuadas por distintos expertos puedan conducir a diferentes resultados, parece imprescindible que esos resultados se justifiquen mediante razonamientos rigurosos, contrastables y con una metodología definida<sup>8</sup>.

### **2.2.2.Métodos analíticos**

En el caso de las fincas rústicas el método analítico tiene como fundamento la capitalización de una renta de la tierra. El valor de capitalización se obtendría de la siguiente fórmula:

$$V = (100 / r) R$$

Donde:

V = Valor de capitalización

R = rendimientos anuales de la tierra.

r = tipo de interés anual de capitalización (en porcentaje).

La renta de la tierra (R) puede calcularse considerando:

- el canon arrendatario que se paga por la finca o que podría pagarse si estuviera arrendada.
- la renta calculada, que resulta de restar al beneficio del propietario (en este caso también empresario) los gastos de explotación, el interés de los capitales propios y el beneficio normal.

### **3. La valoración catastral.**

---

<sup>8</sup> Si bien Caballer(1985) no lo considera un método “ya que no responde a una sistemática ni puede ser objeto de contrastación y discusión”, se remite a Medici, Michieli, Porciani, Cacciola, Di Caterina, o Malacarne, autores italianos que consideran como método de valoración sintético el sistema “ad impresione” o “a vista”. Según Medici “*la valoración sintética a la vista es una valoración comparativa, en la cual la comparación madura en la mente del perito, sin asumir una formulación explicativa, documentada por análisis técnicos o económicos. El perito, examinado el bien a valorar, lo confronta mentalmente con otros bienes similares, de los cuales conoce el precio de compraventa, y, teniendo en cuenta todas las características que los distinguen, formula su juicio de valor*”. Cita también Caballer la opinión de Malacarne, que defiende este sistema en aquellos casos en que no puede aplicarse un método más documentado.

Cuando se estudian los distintos sistemas de valoración de los bienes inmuebles, hay que tener en cuenta también aquellos procedimientos que, si bien participan de la metodología general, se someten a unas determinadas normas para dar un trato similar a un colectivo semejante: Este es el condicionamiento de la tasación administrativa o valoración por parte de la Administración. Aunque existen distintas finalidades de valoración administrativa (expropiación, precios de venta y arrendamiento de viviendas de protección oficial...) es en el ámbito fiscal donde la normativa para determinar valoraciones administrativas ha alcanzado mayor desarrollo.

El valor catastral constituye, desde el 1 de enero de 1990, la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), impuesto diseñado por la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales de 28 de diciembre para gravar el valor de estos bienes. Aunque la ley diseña el marco para la promulgación de una normativa específicamente catastral, el artículo 66.2 de la Ley 39/1988 establece una característica esencial del valor catastral, y es que se fijará tomando como referencia el valor de mercado, sin exceder de éste.

Debido a su objetividad y carácter reglado, su ámbito de influencia se extiende hoy a otros ámbitos de la Administración, no sólo estatal, sino también autonómica y local. El valor catastral se utiliza para imputar rendimientos en impuestos estatales como el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto sobre el Patrimonio. Aporta, como veremos a lo largo de este estudio, valores de referencia para los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones y Donaciones, hoy cedidos a las Comunidades Autónomas. Constituye, a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles<sup>9</sup>, el principal ingreso de naturaleza tributaria de los Ayuntamientos, (con un 36,31%, de recaudación en 1999 frente al resto de los tributos), y permite a las corporaciones que así lo hayan acordado la exacción del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Muchas figuras impositivas toman como referencia el "valor catastral", y son muchas las

---

<sup>9</sup>El IBI es la única figura en la que se produce una valoración administrativa de inmuebles sin previa declaración de valores por los interesados.

voces que abogan para que sea el único valor administrativo atribuible a los bienes inmuebles.

### **3 1.Bienes de naturaleza urbana.**

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales estableció que los valores catastrales atribuibles a estos bienes el 1 de enero de 1990, fecha de entrada en vigor del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serían los vigentes a efectos de la Contribución Territorial Urbana, hasta tanto no se procediera a su fijación con arreglo a las normas contenidas en la presente ley<sup>10</sup>.

De acuerdo con la normativa promulgada, el valor de estos bienes estará integrado, entre otros factores, por el del suelo, determinado por sus circunstancias urbanísticas, y, en su caso, por el valor de las construcciones, ponderando sus aspectos urbanístico-edificatorios, su carácter histórico artístico, su uso o destino, calidad y antigüedad. La suma de estos dos valores, incrementada con el rendimiento del promotor inmobiliario (que se concreta en el coeficiente 1,4, matizado por lo que se conoce como factor de localización del inmueble), nos da el valor en venta (Vv) o valor del producto inmobiliario. Aplicando a este valor el coeficiente de referencia al mercado (RM), fijado por el Ministerio de Hacienda, se obtiene el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. La normativa actual establece que este último debe ser el 50% del valor de mercado o valor en venta de los bienes<sup>11</sup>.

### **3.2.Bienes de naturaleza rústica.**

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 39/1988 también estableció un sistema provisional de valoración para los bienes inmuebles de naturaleza rústica, sistema que se mantiene en nuestros días, ya que aún no

---

<sup>10</sup> El RD. 1020/1993, de 25 de junio, aprobó las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y las Construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Desde entonces, se han ido revisando los valores de los bienes de naturaleza urbana de la mayor parte de los municipios españoles.

<sup>11</sup> La OM de 14 de octubre de 1998 fijó el coeficiente de referencia al mercado o RM en el 0,5.

se ha promulgado la normativa prevista en el artículo 67 de la misma Ley. En consecuencia, el valor catastral será el resultado de capitalizar al 3% el importe de las Bases Liquidables vigentes el 1 de enero de 1990 a efectos de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, actualizado anualmente por los coeficientes aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

El Real Decreto Legislativo 781/1986 que establecía las Disposiciones Vigentes en materia de Régimen Local, al regular la Contribución Territorial Rústica estipulaba, en su artículo 247, que la base liquidable se fijaría como máximo en el 50% de las bases imponibles. A su vez, el artículo 245 definía la base imponible de cada parcela catastral como *“el resultado de aplicar a la misma los productos o rendimientos líquidos que se calculen para una hectárea de cada uno de los cultivos o aprovechamientos en cada una de las intensidades productivas que se reconozcan en un término municipal, comarca o zona”*. Luego la base imponible no era sino el producto de la superficie de cada finca rústica por los tipos evaluatorios<sup>12</sup>.

Lo que se previó como situación transitoria para la entrada en vigor del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ha provocado que los tipos evaluatorios vigentes para el quinquenio 1983/1987, y prorrogados para 1988 y 1989<sup>13</sup>, constituyan hoy la base de la valoración catastral de las fincas de naturaleza rústica, aportando un valor anacrónico y en absoluto fidedigno. Esto explica que, al contrario de lo que ocurre con el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, el referido a los bienes rústicos no sea utilizado como referencia para otras valoraciones fiscales.

Por el contrario, datos físicos del Catastro de rústica como la situación o superficie, y algunos económicos, como la calificación (tipo de cultivo o aprovechamiento) y clasificación (categoría dentro de un mismo cultivo o aprovechamiento) son frecuentemente utilizados por otras Administraciones, ya que su contenido, a iniciativa de los propios contribuyentes, presenta un

<sup>12</sup> El RD.1519/1982 de 9 de julio sobre Rectificación quinquenal de bases imponibles, se refiere a los tipos evaluatorios de los distintos cultivos y aprovechamientos como valores unitarios, fundamentados en los rendimientos medios del quinquenio 1976/1980 y los precios pagados y percibidos en el ejercicio de 1980, relativos a una hectárea.

<sup>13</sup> Real Decreto Ley 5/1987 y Real Decreto Ley 7/1988.

grado de actualización notable. Y es que la Política Agraria Comunitaria (más conocida como PAC), gestionada por las Comunidades Autónomas, le ha dado a la información catastral un protagonismo extraordinario. Según lo establecido en la propia normativa europea para la concesión de las ayudas, el sistema de identificación de las parcelas se hará a partir de planos y documentos catastrales, y en todas las solicitudes autonómicas es preceptiva la constancia de los datos del Catastro. La discordancia del Catastro con la realidad puede provocar la pérdida de la subvención, por lo que el contribuyente es el principal interesado en conseguir que sus bienes estén correctamente censados.

#### **4. Sistemas de valoración en las CCAA de régimen común.**

La fiscalidad inmobiliaria tiene un papel relevante en el ámbito autonómico, ya que los ingresos por la propiedad y transmisión de inmuebles constituyen las entradas principales en los impuestos cedidos.

Aunque el Impuesto sobre el Patrimonio también es un impuesto cedido, no lo vamos a considerar en este estudio por dos razones: la primera porque sigue siendo un impuesto de gestión estatal, y la segunda porque tiene acotado el concepto de valor a computar, lo que nos reconduce, en muchos casos, al resto de los impuestos cedidos<sup>14</sup>.

Tanto el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), como el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), cedidos a las Comunidades Autónomas entre los años 1982-1997<sup>15</sup>, gravan las transmisiones de inmuebles. La Base Imponible de estos dos impuestos estará constituida por el “valor real de los bienes”, que será declarado por el sujeto pasivo y podrá ser

---

<sup>14</sup> El artículo 10 de la Ley 19/1991 establece que *“Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computarán de acuerdo a las siguientes reglas. 1. Por el mayor de los tres siguientes: el valor catastral, el comprobado por la administración a efectos de otros tributos, o el precio, o valor de la adquisición.”*

<sup>15</sup> Siguiendo al profesor Ramos Prieto (2001, pág 431)) el ISD se cedió en primer lugar a Cataluña, en 1982, a la que siguieron el resto de las comunidades autónomas, siendo la última la de Madrid, en 1990. Por otro lado, el ITP se cedió a todas las comunidades en el año 1988, excepto a Madrid, que no lo obtuvo hasta el año 1997.

comprobado por la Administración, prevaleciendo aquél sobre el comprobado si fuese mayor.<sup>16</sup>.

¿Y qué debemos entender por “valor real” de los bienes inmuebles que no es sino un “concepto jurídico indeterminado”? A lo largo de este estudio hemos puesto de manifiesto la existencia de múltiples métodos de valoración, todos ellos claramente mediatizados por el tasador y la finalidad a la que se dirigen, y no por ello, menos válidos.

Siguiendo al profesor Eserverri, según el Diccionario de la Lengua el valor real se podría entender como “producto o renta efectiva de una cosa”. Aunque el valor efectivo de un objeto no tiene por qué coincidir con el precio que tiene en el mercado, Eserverri considera que “normalmente tenderá a identificarse con él”, lo que ocurrirá en el caso de mercados de competencia perfecta<sup>17</sup>. No obstante, “puede darse la circunstancia de que el precio real pagado por la adquisición de un bien sea superior al que tiene en mercado, o al contrario, que se satisfaga una cantidad inferior a la que se estima como precio medio de mercado”. Pero...¿cómo valorar los que no ponen de manifiesto su valor mediante una compraventa? Sólo cabría admitir como cierto el valor declarado por el propietario, coincida o no con el mercado, o que la propia Administración realice una estimación a partir de criterios objetivos y generales aceptados por el contribuyente o ratificados por los Tribunales.

Si valorar un bien es determinar el valor que tiene, comprobarlo no es sino contrastar que se ajusta al que realmente tiene, y de no ajustarse, fijar el debido, lo que implica, como señala Espejo Poyato, “una nueva fijación administrativa de valor, con la peculiaridad de que la Ley no ha definido lo que la Administración debe medir”. Lo que la Administración debe comprobar “es algo que justamente sea comprobable, tangible, existente en la realidad

---

<sup>16</sup> Así se contiene en los artículos 10 y 46 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, y en los artículos 37.1 y 91 de su Reglamento (RD 828/1995) y en los artículos 9 y 18 de la Ley 29/1987 del Impuesto Sobre Sucesiones y Donaciones, y artículos 22 y 40 de su Reglamento (RD.1629/1991).

<sup>17</sup> Aunque como señala Gómez Rodríguez, H(1991). “tales estructuras de mercado existen más en los manuales de economía que en la realidad cotidiana”.

material...Y esto es sólo el precio real, es decir, el precio que realmente se ha pagado y cobrado en una transmisión”, coincida o no con lo declarado por el contribuyente. El problema, es la desconfianza del fisco ante éste último. Esta tarea es la que, desde la cesión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones y Donaciones corresponde a la Administración Autonómica.

La estructura descentralizada del Estado español, desarrollada a partir de la Constitución de 1977, ha motivado que no existan criterios uniformes, y que cada Comunidad Autónoma siga su propio método a la hora de fijar el “valor real” de los bienes inmuebles. En líneas generales, los sistemas utilizados se se resumen en los tres siguientes:

- Estimar el valor por asimilación al catastral, actualizado por un coeficiente, que será mayor o menor en función de la última revisión catastral del municipio<sup>18</sup>. Este sistema se utiliza actualmente en 8 de las 15 Comunidades Autónomas de régimen común, aunque sólo para los bienes de naturaleza urbana<sup>19</sup>.

- Estimar el valor a partir de sus propias tablas y fórmulas, elaboradas a partir de estudios de mercado, información suministrada por empresas de tasación inmobiliaria, por comparación con valores declarados y comprobados, valores de expropiación, encuestas sobre el precio de la tierra, y módulos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (estos últimos aplicables a los bienes de naturaleza urbana). Este sistema se utiliza actualmente, para valorar los bienes

---

<sup>18</sup> La revisión puede definirse como el proceso de modificación de características y valoración masiva de todos los bienes inmuebles situados en un municipio. Los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales establecen que los valores catastrales serán “revisados cada diez años o *cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal*”.

<sup>19</sup> La no utilización de los valores catastrales de los bienes de naturaleza rústica se debe, como ya hemos puesto de manifiesto en este estudio, a su obsolescencia. Desde que entró en vigor el IBI, sólo se han producido revisiones de bienes de naturaleza urbana. Sí se producen unas actualizaciones generales de características que se han venido en llamar “renovaciones”.

de naturaleza urbana en 7 de las 15 Comunidades Autónomas de régimen común, y, para los de naturaleza rústica, en 13.

- Estimación subjetiva en función del técnico valorador. Este sistema, al que por su escasa concreción lo podríamos incluir en el método sintético del “leal saber y entender” que describe Caballer, es aún utilizado en 2 Comunidades Autónomas para valorar los bienes de naturaleza rústica, que, como hemos señalado, tienen un mercado caracterizado por la opacidad y rareza de las transacciones.

Sin embargo, la Ley 1/1998 de Derechos y Garantías de los Contribuyentes, ha marcado un antes y un después en las valoraciones inmobiliarias autonómicas. El artículo 25, obliga a estas Administraciones a informar al contribuyente del que va considerar como “valor real” de los bienes inmuebles, y, como tal, base imponible de los impuestos que gestionan. A partir de esta fecha, muchas Comunidades han establecido un procedimiento reglado para calcular valores mínimos, con el compromiso, en algunos casos, de que no serán comprobados si el contribuyente se ciñe al criterio establecido<sup>20</sup>, y también muchas de ellas han regulado de forma expresa los métodos que se utilizarán en su caso para la comprobación de valores<sup>21</sup>.

Comunidades autónomas más innovadoras como Baleares, Castilla-León, Murcia y próximamente Canarias, han puesto a disposición del contribuyente en Internet programas específicos de valoración de inmuebles. Introduciendo unos parámetros determinados como situación, superficie, antigüedad o uso en el caso de los edificios, estos programas permiten calcular la base imponible del impuesto con la certeza, en algunos casos, de que ese valor no será comprobado por la entidad gestora. Todo ello sin perjuicio de que siempre

---

<sup>20</sup> Este sistema es acogido por muchas Comunidades por dos razones fundamentales: la primera, porque si se establecen valores mínimos se asegura un determinado ingreso que reduce la carga administrativa de comprobación de expedientes. Y la segunda, porque, siendo aceptado por el contribuyente este valor, reduce el número de reclamaciones presentadas, lo que también agiliza la actividad administrativa.

<sup>21</sup> Aunque el rango de las normas es muy diverso, (Instrucción, Resolución, Decreto...) la mayoría de las CCAA las han publicado en los correspondientes Boletines Oficiales Autonómicos, y, algunas, pese a no hacerlo, las han puesto a disposición del público en Internet, así como distribuyéndolas a notarios, registradores y agentes inmobiliarios. (como es el caso de Cataluña).

prevalecerá el valor declarado por el contribuyente si es superior al mínimo o al comprobado por la Administración<sup>22</sup>.

Tabla 1. Sistemas de valoración inmobiliaria en las Comunidades Autónomas de Régimen Común. Fuente: elaboración propia.

---

<sup>22</sup>Así lo establecen para el ITP el art.46 RD Leg.1/1993, y el art.91 RD 828/1995; y para el ISD el art.18,2 Ley 29/1987, y el art.40 RD 1629/1991.

CCAA	Inm Urbanos		Inm Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	valor comprobado
<p><b>Andalucía.</b> Instrucción 9/2001 de 21 de diciembre de la DGT de la CEH</p>	<p>VC x coef. según última Rev.Cat.(1,5 - 3,35). Excluidos:Solares, locales comerciales, construcciones ligadas a actividad económica.No se comprueban.</p>	<p>Tabla de Valores de Precios Medios (TVPM)interpretadas y actualizadas por el servicio técnico en función de la evolución del mercado.</p>	<p>Sin concretar.</p>	<p>TVPM por municipios y tipo de cultivo, con horquilla de máximos y mínimos. Actualizados constantemente por el servicio técnico en función de la evolución del mercado. Uso de los datos físicos del Catastro.</p>
<p><b>Aragón.</b> Resolución de 23 de diciembre de 1999 de la DGT (BOA 21-01-00)</p>	<p>VC x coef. según última Rev.Cat.(1,4 -4,6). Excluidos:usos especiales como deportivo o turístico. Comprobación excepcional. Programa en Internet.</p>	<p>Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos actualizados periódicamente. Programa en Internet.</p>	<p>Tabla de precios del 2002 por municipios y comarcas según cultivo. Son valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos actualizados periódicamente. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores.</p>
<p><b>Canarias.</b>Sin norma positiva.</p>	<p>Sin concretar. Próxima implantación de programa en Internet.</p>	<p>Valores propios fijados periódicamente a partir de estudios de mercado, apreciación personal de los técnicos y comparación con valores declarados.</p>	<p>Sin concretar</p>	<p>Valoración técnica subjetiva.</p>

CCAA	Inm Urbanos		Inm Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	valor comprobado
<b>Cantabria.</b> Sin norma positiva	Sin concretar. En estudio la fijación de mínimos a partir de VC x coef.	Sistema propio de valoración muy genérico que considera coste de construcción, antigüedad, y superficie. Diferencia: viviendas, locales, garages, naves y solares.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva.
<b>Castilla-La Mancha.</b> Resoluciones de 14 de febr. 02 DGT (DOCM 25 febr. 02).	Valor de referencia: VC x coef. C16. Excluidos: obras nuevas y div. hor, edif. singulares, Inm. con precio máx.venta, y con determinados valores. Comprobación no prioritaria.	Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos	Valores propios elaborados a partir de: Encuesta de P de la tierra, Plan de Regionalización Productiva de España (RD 1893/99), Valores de expropiación, valores declarados por los contribuyentes. Comprobación no prioritaria.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban inmuebles con determinada sup. valor, con edificaciones, cultivos no tipificados o expectativas urbanísticas.
<b>Castilla-Leon.</b> Sin norma positiva.	Precios medios fijados por estudios de mercado, bases de datos y fórmulas propias de valoración. Se excluyen solares y viv. con P máx. autorizado. Compromiso de no comprobar. Programa en Internet.	Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos.	Precios medios fijados por estudios de mercado, bases de datos y fórmulas propias de valoración. Compromiso de no comprobar. Programa en Internet.	Interpretación realizada técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban inmuebles con determinada sup., viñedo con denominación de origen o en zonas periurbanas.

CCAA	Imm Urbanos		Imm Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	valor comprobado
<p><b>Valencia.</b> Instrucción 26 de abril 95 DGTT (DOGV 18 mayo 95), Instr.2000 para rústica.</p>	<p>VC x coef. según última Rev.Cat (1.30-2.20). Comprobación no prioritaria.</p>	<p>Valores propios basados en estudios técnicos y datos estadísticos.</p>	<p><b>1.transmisiones:</b> Valor de referencia=Sup x PMM (Precios Medios de Mercado de la tierra pub. por Consejería de Agricultura, e Informe anual del Sector Agrario Valenciano). <b>1.Sucesiones:</b> reducción 0,80 sobre lo anterior. Comprobación no prioritaria.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Comprobación prioritaria. B con construcciones urbanas, agrourbanas, con determinadas hipotecas o incursos en procedimiento inspector.</p>
<p><b>Cataluña.</b> Instrucción 2002. Difusión en sector inmobiliario (Notarios, gestores administrativos).</p>	<p><b>1.transmisiones:</b> VC x coef. según última Rev.Cat (1.50-2.60). O nuevas, div/hor., B sin VC: según módulos. Ruina: VC suelo x coef. <b>1.Sucesiones:</b> reducción 0,80 sobre lo anterior. Coef. reductor en B arrendados. Comprobación no prioritaria.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Comprobación prioritaria en bienes que hayan sufrido alteraciones, con determinadas hipotecas o incursos en procedimiento inspector.</p>	<p><b>1.transmisiones:</b> Valores fijados por el sistema de capitalización de rentas=Sup x módulo según tipo de cultivo o construcción. <b>1.Sucesiones:</b> reducción 0,80 sobre lo anterior. Reducción en I arrendados. Comprobación no prioritaria. En elaboración estudio de mercado.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Comprobación prioritaria. B clasif. o con caract. urbanas, sin uso agrario, con planeamiento en trámite, con determinadas hipotecas o incursos en procedimiento inspector.</p>
<p><b>Madrid.</b> Sin norma positiva</p>	<p>Valor de referencia: Precios fijados por estudios de mercado y fórmulas propias de valoración. No excluye comprobación. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores.</p>	<p>Valor de referencia: Precios fijados por estudios de mercado y fórmulas propias de valoración. No excluye comprobación. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores.</p>

✓

CCAA	Inm Urbanos		Inm Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	valor comprobado
<p><b>Baleares.</b> Instrucción 1 en 02 del Secr. Gral T de la DHP(BOIB 28-02-02)</p>	<p>Valor de referencia: Basado en estudios técnicos y datos estadísticos, valores catastrales de suelo, datos de VPO, y del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares. No se comprueban. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: valores inferiores a los mínimos, inmuebles que presenten distorsiones sustanciales entre VC y valor real, (por importancia valor suelo, actuaciones urbanísticas u otras singularidades).</p>	<p>Valor de referencia: Basado en estudios de mercado, valores declarados, actualización de valores de mercado del Catastro, encuesta anual de precios medios de la tierra, Decreto 35/1986, valores de Expropiación, encuesta sobre P de la tierra del Plan estadístico Nacional. Uso de las características físicas del Catastro. No se comprueban. Programa en Internet.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: valores inferiores a los mínimos, inmuebles que presenten distorsiones sustanciales entre VC y valor real, (por importancia valor suelo, actuaciones urbanísticas u otras singularidades).</p>
<p><b>Extremadura.</b> Decreto 21/2001 de 5 de febr de valoraciones fiscales CEIC (DOE 15 feb 01)</p>	<p>Valor orientativo: Se toman como referencia valores y descripciones catastrales. 3 sistemas de valoración: 1) Normas propias similares a las catastrales y Módulos del colegio de Arquitectos de Extremadura. 2) VC x coef. según última rev. cat. (1,30 a 4) 3) Obras nuevas. No excluye comprobación.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores, estudios de mercado y datos estadísticos. Se comprueban: Inm. con determinada superficie y valor, y no tipificados.</p>	<p>Valor orientativo. Se toman como referencia valores y descripciones catastrales. Valoración analítica. Considera: tipo evaluatorio catastral, valores declarados, estudios de mercado, actuaciones de los técnicos y relaciones con otras administraciones. No excluye comprobación.</p>	<p>Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores. Se comprueban: Inm. con determinadas superficies y valores, con apariencia de urbanos, y no tipificados.</p>



CCAA	Inm Urbanos		Inm Rústicos	
	Valor mínimo	Valor comprobado	Valor mínimo	valor comprobado
<b>Galicia.</b> Sin norma positiva.	VC por coeficiente para vivienda colectiva, garages y trasteros. Comprobación no prioritaria	Valores propios basados en estudios técnicos y de mercado. Uso P de ejecución material banco de datos de la Construcción de la Xunta. Se comprueban viv. unifam. y locales.	Sin concretar	Valores referenciales por municipio y zona a partir de estudio de mercado. Considera: parroquia, acceso, cultivo y superficie.
<b>La Rioja.</b> Sin norma positiva	Sin concretar	Valores propios muy subjetivos elaborados a partir del mercado. Uso de los datos físicos del catastro.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva . Tiene en cuenta: Encuestas de P de la tierra y valores expropiatorios (dificultad por la especificidad del viñedo). Se sitúan al 80% V. Mercado).
<b>P. Asturias.</b> Sin norma positiva.	VC por coeficiente según última rev. cat. (1,8-3,5)	Valoración técnica subjetiva.	Sin concretar	Valoración técnica subjetiva basada en estudio de mercado por municipios y parroquias (no actualizados desde hace 3 años) diferenciando monte alto, bajo y pradera.
<b>Murcia.</b> Orden de 23 nov. 02 CEH.	Valor de referencia. Precios Medios fijados por estudio de mercado, sólo válido para viviendas garages y trasteros, similares a la valoración catastral. No se comprueban. Programa en Internet.	Interpretación técnica a partir de los criterios anteriores.	Precios medios para calidades medias fijados por estudios técnicos realizados por peritos de la Administración con el mercado. Programa en Internet.	Se comprueban: fincas con determinado valor o con expectativas urbanas.

## 5. Propuestas para un único valor fiscal.

La valoración de inmuebles a efectos fiscales es uno de los temas más controvertidos del derecho tributario. No hay que olvidar que nos vamos a encontrar siempre dos sujetos con intereses contrapuestos: la Administración y los sujetos pasivos, lo que generará, probablemente, valoraciones distintas.

Los sistemas propuestos parten de los siguientes principios:

a) Principio de estanqueidad de las valoraciones. Según el mismo, cada impuesto requeriría una valoración específica en función de su hecho imponible.

b) Principio de uniformidad: según el cuál, en cuanto todos los tributos que gravan los bienes inmuebles tienen un objeto común, debería tenderse a una valoración única (valoración unitaria) o al menos coordinada para las distintas figuras tributarias<sup>23</sup>.

La Ley 19/1991 del Impuesto sobre el Patrimonio en su Exposición de Motivos, aún cuando defiende el principio de la estanqueidad, considera que el valor de mercado de los bienes es el que mejor determina la capacidad contributiva del sujeto pasivo, aunque, en aras a la seguridad jurídica del contribuyente “debe ceder en muchos casos su lugar a reglas específicas de valoración [...] lo que determina, a su vez, la demanda de que la legislación configure un valor fiscal unitario aplicable a los bienes en todo el sistema tributario.”

---

<sup>23</sup> El profesor Eserverri(1990), se ha pronunciado, a partir del derecho comparado, contra la Ley de Valoraciones que nunca vio la luz, en cuanto supondría un gran coste administrativo, porque sus resultados no siempre se corresponderían con el ideal de justicia tributaria, y porque, al tener las figuras impositivas un objeto diferente, no siempre el valor unitario refleja el que se correspondería con la naturaleza del impuesto. No obstante, las ventajas de esta ley girarían en torno a la seguridad jurídica que supondría la coincidencia en la definición de la base imponible a gravar tanto para el contribuyente como para la Administración.

El principio de igualdad ante la ley, recogido en el artículo 14 de nuestra Constitución, impone un tratamiento común en todo el territorio español que pasaría por la concreción legal del “valor real” de los bienes inmuebles. La determinación de un procedimiento objetivo, es a su vez una exigencia del artículo 103.1 de la Carta Magna. Como señala Menéndez Rexach, “si el valor de un bien es intrínseco al mismo, resulta evidente que debe aplicarse por igual, cualquiera que sea la finalidad que motive la actuación”.

A la vista de esta situación, parece lógico proponer la utilización de los valores catastrales, aprovechando los ya existentes para todo el territorio nacional. La propia Ley 19/1991 del Impuesto sobre el Patrimonio, en su Exposición de Motivos, afirma que “la progresiva mejora de la gestión de los valores catastrales, puede permitir en un futuro próximo la utilización de los mismos como punto de referencia valorativa unitaria, tal como hoy se demanda”. El Catastro puede aportar valores fijados con criterios objetivos a través de un procedimiento reglado, haya o no mercado<sup>24</sup>. Además aporta la realidad física de las fincas, supliendo las deficiencias de los títulos presentados a liquidar<sup>25</sup>.

Pero para que los valores catastrales sean los “valores fiscales” que demandan tantas figuras tributarias, se hace necesario un nuevo planteamiento de la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, figura para la que se diseñó el actual sistema de valoración catastral. Una vez que superen el ámbito local para integrarse en el sistema impositivo inmobiliario, su actualización se convierte en una prioridad de la gestión catastral, pasando a un segundo término el incremento de recaudación perseguido con las revisiones catastrales<sup>26</sup>. Estas revisiones catastrales se deberán realizar, cuanto menos,

<sup>24</sup> Palacios Castellanos(1989) considera además que el valor catastral es el único que reúne las cualidades que poseen el valor de mercado y el valor real.

<sup>25</sup> Marín Martínez, J(2000), considera que “la descripción de los inmuebles en títulos de propiedad suele ser exclusivamente literaria, sin acompañar planimetría y olvidando que las fincas no lindan con personas, sino con fincas. Sin embargo el catastro sí que ubica y deslinda las fincas y describe sus características físicas y técnico-económicas”

<sup>26</sup> Esto llevaría en la práctica a la supresión de la congelación de valores prevista por la Ley 53/1997 que introdujo el concepto de Base Liquidable en el IBI, con el objeto de paliar el incremento de presión fiscal que suponían las revisiones catastrales. A partir del año 1998, y en los municipios revisados, durante el periodo de reducción de la Base Imponible, no se aplicarán a los valores catastrales los coeficientes de actualización de las Leyes Generales de Presupuestos del Estado, pues, en estos se va a producir un incremento automático de la

con la periodicidad decenal que establece la Ley, amén de cuando el alejamiento de los valores de mercado, o las modificaciones urbanísticas así lo aconsejen. Por otra parte, la situación transitoria de los valores de los bienes de naturaleza rústica se hace insostenible en este contexto, lo que exige, cuanto antes, la publicación de la normativa de valoración prevista en la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales.

## **5. Conclusiones.**

La valoración de los bienes inmuebles es algo tan subjetivo que a lo largo de la historia no se ha conseguido formular un único concepto de valor, ni un método válido para las distintas finalidades que ésta persigue, ya sean privadas, o administrativas, y, dentro de éstas últimas, ni siquiera para aquellas que tienen un objetivo fiscal.

De todas las definiciones de valor, existe un cierto consenso por considerar que el concepto que más se acerca al valor real que tienen los bienes es el valor de mercado.

Las Comunidades Autónomas, a partir de la cesión del Impuesto sobre Transmisiones y el de Sucesiones y Donaciones, se han visto impelidas a la concreción del “valor real” de los bienes inmuebles, que constituye la base liquidable de los citados impuestos. A partir de la aprobación de la Ley 1/1998 de Derechos y Deberes del Contribuyente, están obligadas además a comunicar a éste último, cuando así lo solicite, el valor real que se va a considerar para la liquidación del impuesto.

En esta situación, muchas Comunidades han regulado de forma positiva este procedimiento, acudiendo en más de un cincuenta por ciento de los casos, para los bienes de naturaleza urbana, al valor catastral, actualizado por un coeficiente en función de la última revisión del municipio. Por lo que respecta a

---

recaudación por la disminución de la reducción de la base liquidable, sin necesidad de aumentar los valores catastrales. Ello supone que los valores de los municipios revisados van a mantenerse inalterables durante un período de diez años, alejándose cada vez más del mercado.

los bienes de naturaleza rústica, muchas utilizan los datos físicos del Catastro, aunque ninguna recurre a sus anacrónicos valores.

Si bien el valor catastral como valor administrativo no tiene la agilidad necesaria para adecuarse en todo momento al valor real, su cálculo reglado y objetivo es una garantía para la realización de los principios de igualdad y seguridad jurídica recogidos en la Constitución, que no deben verse enturbiados por la estructura descentralizada del Estado. Su utilización, actualizándose por coeficientes, puede ser un buen sistema no sólo para la fijación de la base imponible de los impuestos cedidos, sino también para el resto de figuras tributarias que recaen sobre los bienes inmuebles en el derecho español. En cuanto valor conocido por el ciudadano, y por la Administración Tributaria, es actualmente el valor que mejor garantiza los principios constitucionales y los derechos del administrado.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- CABALLER MELLADO, V. *Valoración agraria. Teoría y práctica*. Mundi-prensa. Madrid. 1985.

- CARBAJO VASCO, D.: "La valoración tributaria en España. La frustrada ley de valoraciones" en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs. 671-692.

- CRESPO RODRÍGUEZ, M. "El derecho de propiedad en España: situación actual y evolución histórica" en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs.19 a 35.

- ESCALONA MOLINA, M. *Guía para trabajos del Catastro de Rústica*. Edición del autor. Sevilla. 1998.

- ESEVERRI, E. “La comprobación de valores a efectos de Transmisiones Patrimoniales”. En *Revista Catastro*, núm.5, julio 1990. Págs.25 a 32. Ed. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Madrid.

- ESPEJO POYATO, E.”¿Es posible una valoración unitaria? La valoración de bienes en el derecho tributario español”. En *Revista Catastro*, núm.5, julio 1990. Págs.33 a 38. Ed. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Madrid.

- FERNÁNDEZ PIRLA, S., “Aspectos generales de la valoración inmobiliaria. Procedimientos y técnicas de valoración” en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs.39-49.

- FERNÁNDEZ DE QUINCOES BENJUMEA, M.”El valor único tributario” en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*”. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs. 703-711.

- GÓMEZ RODRÍGUEZ, H.”Incidencia del valor catastral en el sistema impositivo”. En *Revista Catastro*, núm.10, octubre 1991. Pág. 63 a 66. Ed. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Madrid.

- MARÍN I MARTÍNEZ, J.”Valoración, comprobación de valores, y cómputo de valores de inmuebles a efectos fiscales”. En *Revista Catastro*, núm.39, julio 2000. Págs.7 a 18.

- MENÉNDEZ REXACH, A. “El valor único de inmuebles a efectos de cualquier actuación administrativa, un viejo problema no resuelto” en *Seminario*

*de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs.695-700.

- PALACIOS CASTELLANOS, J."Viabilidad del valor único según una técnica de valoración masiva. Su relación con los valores de mercado" en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs. 715-723.

- PARRONDO AYMERICH, J."Conveniencia o no de buscar un valor único de inmuebles a efectos administrativos y tributarios" en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs.727-734.

- RAMOS PRIETO, J. "La cesión de impuestos del Estado a las Comunidades Autónomas". Ed. Comares. Granada, 2001.

- RUSSINES TORREGROSA, J "Prólogo" en *Seminario de valoraciones administrativas de bienes inmuebles urbanos y comprobación de valores*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid, 1989, págs.13-16.

- RUIZ GARCÍA, F. Manual de Valoración Agraria y urbana. Intervalora. Madrid. 1986.

- SECRETARÍA DE ESTADO DE PRESUPUESTOS Y GASTOS. DIRECCIÓN GENERAL DE FONDOS COMUNITARIOS Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL. "Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales. Ejercicio 1999". Ed. Secretaría General Técnica del Ministerio de Hacienda. Madrid 2002.

- SOLIS BURGOS, J.A; CASTRO FUERTES, J. *Introducción a las valoraciones de suelo y edificación*. Colegio de Arquitectos Técnicos de Andalucía Occidental. Sevilla, 1988.